

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE250078-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie
Gerichtsschreiber Jan Busslinger

Urteil vom 8. August 2025

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

gegen

B. _____ AG,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1, ... Zürich, mit BFS Nr. 2 und Grundstücknummer 3 (Stammgrundstück) ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 65'986.30 nebst 5% Zins seit 31. Juli 2025 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Die Anweisung sei superprovisorisch zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Gesuchsgegner."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin reichte ihr Gesuch am 6. August 2025 ein (Eingang am Gericht am 8. August 2025; act. 1; act. 2; act. 3/2-8). Da sich das Gesuch als offensichtlich unbegründet erweist, ist darüber ohne Stellungnahme der Gegenpartei zu entscheiden (Art. 253 ZPO).

2. Sachverhalt

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich ZH; ausweislich des Handelsregisters bezweckt sie die "Ausführung von allen mit dem Bauwesen in Beziehung stehenden Arbeiten, insbesondere ... aller Art".

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich ZH; ausweislich des Handelsregisters bezweckt sie "Erwerb, Überbauung, Verwaltung und Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken". Sie ist Alleineigentümerin sämtlicher Stockwerkeigentumsanteile an der Liegenschaft Kat. Nr. 3, GBBL 4, EGRID CH 5, D._____strasse 1, ... Zürich (act. 1 Rz. 3; act. 3/2; Prot. S. 2). Gemäss Auskunft des Grundbuchamts vom 8. August 2025 sind sämt-

liche Stockwerkeigentumsanteile an dem streitgegenständlichen Grundstück mit einem Registerschuldbrief als Gesamtpfand belastet (Prot. S. 2).

Die Gesuchstellerin begehrt die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der streitgegenständlichen Liegenschaft (Stammgrundstück), da die einzelnen Stockwerkeigentumsanteile nach ihrer Kenntnis nicht bereits mit Grundpfandrechten belastet seien (act. 1 Rz. 3).

Am 19. Dezember 2024/6. Januar 2025 schloss die Gesuchstellerin mit der E._____ GmbH sowie der Gesuchsgegnerin den Werkvertrag Nr. 2007 mit einem Bruttopreis von CHF 181'952.35 über ... [Beschrieb des Werkes] auf dem streitgegenständlichen Grundstück (act. 1 Rz. 4; act. 3/3). Am 12. März 2025 unterzeichneten die Gesuchstellerin und die E._____ GmbH eine Auftragsbestätigung mit einem Nettopreis von CHF 240'000.00 über ... [Beschrieb des Werkes] (act. 1 Rz. 4; act. 3/4).

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe die vertraglich vereinbarte Leistung vom 24. April 2025 bis am 30. Juni 2025 erbracht und in dieser Zeit sämtliche ... [A]rbeiten ... ausgeführt (act. 1 Rz. 5). Sie habe ihre Arbeiten am 30. Juni 2025 beendet (act. 1 Rz. 6; act. 3/7-8). Im Quantitativ stützt sich die Gesuchstellerin auf die Akontorechnungen Nr. 115831 vom 4. Juni 2025, Nr. 115951 vom 24. Juni 2025, Nr. 115981 vom 30. Juni 2025 und Nr. 115983 vom 30. Juni 2025 (act. 1 Rz. 7; act. 3/5-8).

3. Formelles

Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 13 lit. a i.V.m. Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO, die sachliche Zuständigkeit aus Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 und 2 ZPO sowie § 45 lit. b GOG (BGE 137 III 563 E. 3.4 S. 568-569). Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind gegeben.

4. Materielles

Gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB kann eine vorläufige Eintragung vorgemerkt werden zur Sicherung des Anspruchs auf Errichtung

eines gesetzlichen Grundpfandrechts "für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben".

4.1. Gemäss Art. 712a Abs. 1 i.V.m. Art. 648 Abs. 3 ZGB kann das Stammgrundstück nicht mehr belastet werden, wenn an den Stockwerkeigentumsanteilen bereits Grundpfandrechte oder Grundlasten bestehen (BGE 146 III 7 E. 2.1.3 S. 10 = Pra 109 [2020] Nr. 99; BGE 113 II 157 E. 1c S. 161). Da die Stockwerkeigentumsanteile an der streitgegenständlichen Liegenschaft, entgegen der Annahme der Gesuchstellerin, bereits belastet sind, ist die begehrte Belastung des Stammgrundstücks nicht mehr möglich.

4.2. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die übrigen Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gegeben wären.

4.3. Im Ergebnis ist das Gesuch abzuweisen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Die Höhe der Gerichtsgebühr wird nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 bestimmt (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Beim vorliegenden Streitwert von CHF 65'986.30 beträgt die nach § 4 Abs. 1 GebV OG bestimmte einfache Grundgebühr CHF 6'828.90. In Anwendung von § 8 Abs. 1 GebV OG und, da keine Stellungnahme einzuholen war, § 10 Abs. 1 GebV OG sowie in Nachachtung des Äquivalenzprinzips (§ 4 Abs. 2 GebV OG) ist diese auf rund einen Sechstel zu reduzieren. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 1'200.00 festzusetzen. Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Gesuchstellerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Der nicht anwaltlich vertretenen Gesuchsgegnerin ist mangels Antrags sowie mangels erheblicher Umtriebe keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO; BGE 139 III 334 E. 4.3 S. 344).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Das Gesuch wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 1'200.00.
Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten.
3. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 2 werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Der Gesuchsgegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin vorab mit vertraulicher E-Mail an <X.____@....ch>, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage des Doppels des Gesuchs samt Beilagen (act. 1; act. 2; act. 3/2-8).
6. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 65'986.30.

Die gesetzlichen Fristenstillstände gelten *nicht* (Art. 46 Abs. 2 BGG).

Zürich, 8. August 2025

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Jan Busslinger